

Pressemitteilung

Immer wieder Ärger mit der Hausverwaltung

Hausverwalter leisten nicht selten mangelhafte Arbeit / Häufigster Streitpunkt zwischen Verwaltern und Wohnungseigentümern ist die Abrechnung / Mitglieder von wohnen im eigentum e.V. berichten von erschreckenden Zuständen in ihren Eigentümergemeinschaften / 2.600 Anfragen zu Verwalterproblemen allein im letzten Jahr

Bei der Qualität der Verwaltungstätigkeiten gibt es gravierende Unterschiede. Nicht selten missachten Hausverwalter sogar die gesetzlichen Vorschriften. Das ist das Fazit einer Auswertung der Rechtsberatung, die wohnen im eigentum e.V. ihren Mitglieder anbietet.

01.10.2008 – Über 2.600 telefonische Anfragen zum Thema mangelhafte Hausverwaltung sind in den in den vergangenen 12 Monaten beim Verbraucherschutzverein wohnen im eigentum eingegangen. Darüber hinaus beschwerten sich die Mitglieder in rund 100 teilweise sehr ausführlichen schriftlichen Berichten über die Arbeit ihrer Verwalter.

Drei Probleme mit dem Verwalter nannten die Mitglieder dabei besonders häufig:

- mangelhafte Abrechnungen,
- Untätigkeit bei Baumängeln , insbesondere wenn Bauträger und Verwalter eine und dieselbe Person sind, sowie
- Kungeleien des Verwalters mit Handwerkern und Hausmeister.

„In den meisten Fällen geht es irgendwie ums Geld“ sagt Nicole Köpke-Strauß, Rechtsberaterin bei wohnen im eigentum e.V. „Da stimmen beispielsweise die Jahresabrechnungen nicht, oder der Verwalter gewährt keine Einsicht in die Verwaltungsunterlagen. Häufig werden auch aufwändige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, ohne dass zuvor Kostenvoranschläge eingeholt wurden.“

Weitere immer wieder genannte Kritikpunkte der Wohnungseigentümer an ihrem Verwalter sind:

- die Eigentümer werden beschimpft, gemobbt, in einem Fall sogar geschlagen,
- die Protokolle werden nicht korrekt geschrieben,
- Beschlüsse werden nicht ausgeführt,
- Tagesordnungspunkte werden nicht zugelassen,
- die Eigentümer haben keinen Zugriff auf die Bankkonten der Gemeinschaft.

Art und Häufigkeit der genannten Probleme decken sich damit zu großen Teilen mit den Ergebnissen einer Umfrage, die wohnen im eigentum bereits im Jahr 2005 zum Thema Verwaltungstätigkeit gemacht hat. Damals hatten sich 65 Prozent aller Befragten als „sehr unzufrieden“ oder „unzufrieden“ mit ihrem Verwalter erklärt. Und mit über 75 Prozent war auch schon vor drei Jahren die am häufigsten genannte Kritik: „Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sind fehlerhaft, unvollständig und nicht nachvollziehbar“.

„Fast immer, wenn sich unsere Mitglieder über ihren Verwalter beschwerten, handelt es sich um klare Verstöße gegen das geltende Wohnungseigentumsgesetz“, so Köpke-Strauß. Doch leider sei es nicht so einfach, einen nicht ordnungsgemäß arbeitenden Verwalter auch abzurufen. Zudem fehle vielen Eigentümern der Mut, die eigenen Rechte auch durchzusetzen - im Zweifelsfall auch vor Gericht. „Vor diesem Schritt schrecken viele zurück“, so Köpke-Strauß. Nicht nur wegen der Prozesskosten, sondern auch, weil die Miteigentümer nicht mitziehen oder aus Angst, keinen besseren Verwalter zu finden und am Ende ganz ohne dazustehen.“

„Es ist unbedingt notwendig, dass die Qualität der Hausverwaltung verbessert wird.“, sagt Gabriele Heinrich, Geschäftsführerin von wohnen im eigentum e.V. „Daher fordern wir die Einführung eines gesetzlichen Berufsbildes mit verbindlichen Qualifikationsmaßstäben sowie erweiterte Möglichkeiten, den Verwalter abzurufen. Solange Verwalter sich sicher sein können, für einen Zeitraum von 5 Jahren ihr Entgelt zu erhalten, ohne eine adäquate Leistung erbringen zu müssen, kann die Qualität der Hausverwaltung nicht dauerhaft gesichert werden.“

Aber auch die Eigentümer seien aufgefordert, die Ihnen zur Verfügung stehenden Informationen und Rechte konsequent umzusetzen und den Verwaltervertrag im eigenen Interesse ordentlich auszugestalten, so Heinrich. „Jede Eigentümergeinschaft sollte ihren Verwalter sorgfältig auswählen, indem sie bereits im Vorfeld Qualifikation, Haftpflichtversicherung und Referenzen überprüft, die Konditionen des Verwaltervertrages aushandelt, den Vertrag nur auf zwei Jahre abschließt und kein vorgelegtes Formular abzeichnet.“

Bei der Suche nach einem geeigneten Verwalter hilft der Verein seinen Mitgliedern nicht nur mit Checklisten und Muster-Verträgen. Im Internet-Forum können sich Mitglieder auch über Erfahrungen mit ihren Verwaltern austauschen und Empfehlungen aussprechen. Über die Rechte und Pflichten der Verwalter informiert der Verein in Seminaren und bei der kostenlosen telefonischen Rechtsberatung. Und landet ein Streit letztlich vor Gericht, hilft die Rechtsschutzversicherung des Vereins.

Informationen zu **wohnen im eigentum e.V.** und seinen Beratungsleistungen erhalten Sie unter www.wohnen-im-eigentum.de oder unter 0228 / 721 58 61.

wohnen im eigentum e.V. ist ein Verbraucherschutzverein, der selbstnutzenden Wohneigentümern umfangreiche Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Bau, Modernisierung und Eigentumswohnung bietet. Informieren Sie sich hier über unsere- [Rechtsschutzversicherung-Rechtsberatung](#) - [Vertragsprüfung](#) - [Vor-Ort-Bauberatung](#) - [Seminare](#) - [Ratgeber und Studien](#) - [Musterverträge und Checklisten](#) - [Rechtssprechungsdatenbank](#)